

**TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedimento esecutivo: **R.G.E. n° 745/2022**

Giudice dell'esecuzione: dott.ssa Nicoletta ALOJ

Perito esperto estimatore: arch. Susanna Cividini

\*\*\*

Creditore procedente: BPER BANCA S.P.A. - rappresentata e difesa da studio legale dall'Avv. Alberto BASSIGNANO con sede in Saluzzo (CN) – corso Roma n° 15;

Creditore intervenuto: IFIS NPL INVESTING S.p.A., domiciliata presso avv.ti Carlotta Casamorata e Marina Valdini del foro di Ravenna;

Debitore esecutato: XXXXXXX XXXXX (C.F.: XXX XX XX XX X).

\*\*\*

Sommaro

QUADRO RIEPILOGATIVO DEI DATI SALIENTI DELLA PERIZIA .....	1
PREMESSA .....	3
1) NOMINA DEL PERITO E CONFERIMENTO DELL'INCARICO .....	3
2) ESAME FASCICOLO ED ATTIVITÀ PERITALI .....	4
a. Documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ed iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli allegati al fascicolo. ....	4
b. Documenti acquisiti o prodotti dalla scrivente perito stimatore ed allegati alla presente relazione di perizia: ..	4
c. Svolgimento delle operazioni sui luoghi. ....	5
RISPOSTA AL QUESITO .....	5
3) DESCRIVA I BENI, ANCHE MEDIANTE PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE .....	5
a. Descrizione generale del fabbricato e dell'area .....	5
4) ACCERTAMENTI CATASTALI.....	8
5) VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.....	9
6) ACCERTAMENTI SU TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI, IPOTECHE E PRIVILEGI E RICOSTRUZIONE DEI PASSAGGI DI PROPRIETÀ. ....	9
a. Documentazione ultraventennale .....	10
7) ACCERTAMENTI SULLA TITOLARITÀ DELL'U.I. PIGNORATA. ....	10
8) ACCERTAMENTI SULL'OCCUPAZIONE DELL'U.I. PIGNORATA.....	10
9) REGIME PATRIMONIALE DELLA DEBITRICE .....	10
10) REGIME FISCALE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI.....	10
11) APPLICABILITÀ DELLA CERTIFICAZIONE ENERGETICA .....	11
12) PIANO DI VENDITA, "SE POSSIBILE VENDERE I BENI PIGNORATI IN UNO O PIÙ LOTTI.".....	11
13) VERIFICHI LE SPESE E I PROCEDIMENTI GIUDIZIARI DI CUI AL PUNTO N. 9 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. ....	11
a. Cause in corso.....	11
14) VINCOLI .....	12
15) VERIFICHI LA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI AI SENSI DEL N. 6 DELL'ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C., FORNENDO, IN CASO DI OPERE ABUSIVE, LE INFORMAZIONI DI CUI AL N. 7 .....	12
16) DETERMINAZIONE DEL VALORE ATTUALE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI .....	14
17) Vincoli limiti edilizia convenzionata o agevolata .....	
18) ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA.....	15

QUADRO RIEPILOGATIVO DEI DATI SALIENTI DELLA PERIZIA

UBICAZIONE IMMOBILI	Comune di Pinerolo (TO), Via Ignazio Porro n° 28, piano secondo e terreno.
CONSISTENZA E DATI CATASTALI U.I.	<p><b>Immobilie n. 1</b> – catasto fabbricati foglio 50 particella 760, subalterno 32, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 84 mq, rendita Euro 485,47, indirizzo via Porro n°28 piano 2.</p> <p><b>Immobilie n. 2</b> – catasto fabbricati foglio 50 particella 760, subalterno 16, categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), classe 4, consistenza 14 mq., superficie catastale totale 15 mq., rendita Euro 91,83, indirizzo via Porro n°24 piano T.</p>
PROPRIETA'	<p>L'immobile 1 è di proprietà della sig.ra XXXXXXX XXXXnata a Napoli (NA) il 15/09/1960 - XXX XX XX XX X - per la quota di 1/1.</p> <p>L'immobile 2 è di proprietà della sig.ra XXXXXXX XXXXnata a Napoli (NA) il 15/09/1960 - XXX XX XX XX X - per la quota di 1/1.</p>
FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI DA CANCELLARE	<p><u>ISCRIZIONE</u> Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pinerolo in data 11/11/2022 ai n.9541/7451 per atto di pignoramento rep. 23962 del 04/10/2022 notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Torino a favore di BPER Banca S.p.a., sede Modena (MO), codice fiscale 01153230360, contro XXXXXXX XXXX, nata a Napoli (NA) il 15/09/1960 - XXX XX XX XX X - <u>da cancellare</u>;</p> <p>Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pinerolo in data 08 marzo 2018 ai n.2003/225, derivante da decreto ingiuntivo rep. 12693/2017 del 02/11/2017 per Euro 50.000,00 di cui per capitale Euro 50.000,00 a favore di Cassa Di Risparmio Di Saluzzo S.p.a. sede in Saluzzo (CN), codice fiscale 00243830049, contro XXXXXXX XXXX, nata a Napoli (NA) il 15/09/1960 - XXX XX XX XX X - <u>da cancellare</u>;</p> <p>Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pinerolo in data 20/07/2005 ai n. 6614/1193 rogito notaio OCCELLI Alberto Rep. 56887/29655 del 08/07/2005 a favore di Banca Intesa S.p.a sede in Milano (MI) codice fiscale 00799960158, contro XXXXXXX XXXX, nata a Napoli (NA) il 15/09/1960, - XXX XX XX XX X - derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Importo ipoteca: Euro 110.670,00. Importo capitale: Euro 73.780,00; durata anni 15; debitore non datore di ipoteca il signor YYYYYY YYynato a Piazza Armerina (EN) il 12/05/1956, codice fiscale: ZZLFPP56E12G580H - <u>da cancellare</u>;</p>
DIRITTI REALI, VINCOLI ONERI	Dalle ispezioni effettuate non sono emersi diritti reali, vincoli, oneri
STATO DI OCCUPAZIONE	Immobili n. 1 e n. 2 occupati dalla debitrice e famiglia.

VENDITA	<p><b>LOTTO UNICO</b> In comune di PINEROLO (TO):</p> <p>Appartamento posto al piano secondo e seminterrato, composto da: ingresso, tinello e cucinino, due camere, un bagno, un ripostiglio e due balconi; locale cantina al piano primo seminterrato;</p> <p>Box auto posto al piano terreno composto da: un locale autorimessa.</p>
VALORE DI MERCATO	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Immobile n. 1</b> – Appartamento al Piano secondo <b>€. 60.700,00</b> (€. sessantamilasettecento/00);</li> <li>• <b>Immobile n. 2</b> – Autorimessa al Piano Terreno <b>€. 13.000,00</b> (Euro tredicimila/00);</li> <li>• <b>LOTTO UNICO €.</b> <b>73.700,00</b> (€. settantatremilasettecento/00).</li> </ul>

\*\*\*

### PREMESSA

#### 1) Nomina del perito e conferimento dell'incarico

La sottoscritta Susanna CIVIDINI architetto, con studio in Via Mentana n° 19 a Torino, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Torino con il n° 2850, veniva nominata in data 22/03/2022 perito stimatore per la redazione della relazione di stima ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nella procedura di cui in epigrafe dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Simona GAMBACORTA.

La scrivente C.T.U. in data 23/03/2022 ha inviato con sistema telematico la dichiarazione di accettazione incarico e giuramento.

Il G.E. fissava l'udienza ex art. 569 c.p.c. per il giorno 20/09/2022 alle ore 9,45 aula 64 di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita.

In data 05/11/2023 la scrivente chiedeva all'Ill.mo G.E. un'istanza di proroga di giorni 45 che veniva concessa in data 20/11/2023 e fissata nuova udienza per il **giorno 22/01/2024 alle ore 10.00 in aula 65**, per la comparizione delle parti e dei creditori iscritti non intervenuti ai sensi dell'art. 569 c.p.c. nonché per la comparizione del debitore e del custode ai sensi dell'art. 560 c.p.c.

**Il quesito assegnato è allegato agli atti del fascicolo della procedura.**

\*\*\*

Al fine di portare a termine quanto richiesto dal Giudice si è provveduto:

- ad esaminare gli atti di causa ed i documenti allegati al fascicolo;

- ad ispezionare gli immobili oggetto di causa, verificando le dimensioni, le caratteristiche tecnico-costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione;
- ad assumere le necessarie informazioni presso gli Uffici Pubblici competenti;
- a ricercare i valori che il mercato segnala per immobili simili.

## 2) Esame fascicolo ed attività peritali

- a. Documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. ed iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli allegati al fascicolo.

Documenti depositati IN VIA TELEMATICA relativi alla procedura R.G.E. n° 745/2022 Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Torino:

1. Certificato Notarile del Notaio Candore Carmelo, notaio in Arcisate (Varese) del 14/12/2022;
2. Nota ipotecaria - iscrizione - Uff Provinciale del territorio di Torino sezione Pinerolo, R.G. 6614 R.P. 1193; ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario, atto notaio Ocelli Alberto, Pinerolo Rep. 56887/29655;
3. Estratto di mappa;
4. Atto di intervento ex art. 499 C.P.C. nell'interesse di IFIS NPL INVESTING S.p.A., domiciliata presso avv.ti Carlotta Casamorata e Marina Valdini del foro di Ravenna;
5. Istanza di vendita BPER BANCA S.p.A.;
6. Nota di trascrizione R.G. 9541 R.P. 7451 del 11/11/2022, Verbale di pignoramento immobili Rep. 23962, Uff. Giudiziari del Tribunale di Torino, richiedente studio legale Bassignano;
7. Contratto di mutuo rep. n. 56887, notaio Ocelli Alberto, con sede in Pinerolo (To).

- b. Documenti acquisiti o prodotti dalla scrivente perito stimatore ed allegati alla presente relazione di perizia:

1. Visura catastale storica C.F. fg. 50 n. 760, sub. 32, A/2 (*allegato 1*);
2. Visura catastale storica C.F. fg. 50 n. 761, sub. 16, C/6 (*allegato 2*);

3. Planimetria catastale C.F. fg. 50 n. 760, sub. 32, A/2 *(allegato 3);*
4. Planimetria catastale C.F. fg. 50 n. 761, sub. 16, C/6 *(allegato 4);*
5. Estratto di mappa *(allegato 5);*
6. regolamento di condominio *(allegato 6);*
7. Ispezione ipotecaria aggiornata su soggetto XXXXXXXX XXXXX *(allegato 7);*
8. Atto Acquisto eseguita *(allegato 8);*
9. Licenza di ABITABILITA' del 03/02/1964 *(allegato 9);*
10. Concessione Edilizia fabbricato residenziale n° 74/62 del 05/03/1962 *(allegato 10);*
11. Concessione Edilizia basso fabbricato ad uso autorimesse n° 411/1963 del 10/09/1963 *(allegato 11);*
12. Progetto allegato alla licenza edilizia n. 74/62 *(allegato n° 12);*
13. Pratica edilizia ai sensi della Legge 47/85 art. 26 datata 01/07/1991 *(allegato n° 13);*
14. Appendice fotografica nn° 1-17.

**c. Svolgimento delle operazioni sui luoghi.**

Seguendo le disposizioni della S.V.I. la sottoscritta perito stimatore ha preliminarmente analizzato la documentazione allegata agli atti, da indagini svolte presso l'anagrafe di Pinerolo ha verificato la residenza del debitore.

Le operazioni peritali presso gli immobili pignorati si sono svolte il giorno 05/10/2023 alle ore 16,00.

In tale data si è presentato il signor YYYYYY YYYconiuge della debitrice, che ha permesso l'accesso all'interno delle unità immobiliari: appartamento posto al piano secondo, cantina al piano seminterrato ed al box auto al piano terreno.

Sono stati eseguiti i rilievi metrici ed effettuate le riprese fotografiche (appendice fotografica).

**RISPOSTA AL QUESITO**

La scrivente procederà di seguito alla relativa trattazione avendo cura di suddividerla in distinti capitoli particolari secondo i vari quesiti proposti.

**3) descriva i beni, anche mediante planimetrie e fotografie**

- a. Descrizione generale del fabbricato e dell'area

Lo stabile è ubicato in via Ignazio Porro nel comune di Pinerolo (TO), la zona è adiacente al centro storico della città, il quartiere è ubicato in un'area collinare, caratterizzata dalla presenza di un tessuto edilizio eterogeneo per epoca di costruzione e stato di conservazione.

Le destinazioni d'uso prevalenti sono quella residenziale e commerciale.

Il condominio ha uno sviluppo planimetrico ad L tra le vie I. Porro e viale della Rimembranza.

Il fabbricato è adibito ad appartamenti di civile abitazione, presenta sinteticamente le seguenti caratteristiche (*appendice fotografica*):

- è elevato a cinque piani fuori terra oltre a un piano semiinterrato adibiti a cantine;
  - la costruzione è stata realizzata negli anni 60;
  - è un edificio con caratteristiche costruttive di media qualità, i prospetti sono rivestiti con intonaco e rivestimento in mosaico azzurro a fasce verticali, ampi balconi, il piano terreno si distingue per la finitura in pietra. Risulta dotato di impianto citofonico e impianto ascensore. L'accesso pedonale e carraio è separato;
  - Nel cortile di pertinenza al condominio è stata edificata una costruzione bassa utilizzata a box auto a cui si accede dalla via Porro attraverso un ampio cancello;
- Lo sviluppo delle parti comuni sono limitate;
- struttura portante in c.a., le tramezzature interne in muratura;
  - i prospetti principali, che si sviluppano lungo le due vie pubbliche, sono esposti verso Sud/Ovest quello con affaccio sulla Via Porro e verso Nord/Ovest quello con affaccio sul viale della Rimembranza;
  - i serramenti esterni sono a doppio battente sono con struttura in legno verniciato con interposti vetri e sono dotati di tapparelle;
  - nel prospetto principale sono presenti balconi con ringhiere in metallo;
  - il Condominio è allacciato alla rete fognaria comunale, il sistema di approvvigionamento dell'acqua potabile avviene tramite acquedotto comunale.

Il Condominio si presenta in stato manutentivo buono.

### **Descrizione dell'Unità Immobiliare pignorata.**

Le Unità immobiliari pignorate sono ubicate nel Comune di Pinerolo, Via Ignazio Porro n° 28, risultano essere composte da un appartamento, Immobile 1), posto al piano secondo (3° fuori terra) con una cantina di pertinenza al piano semi interrato ed un box auto, Immobile 2), al piano terreno.

L'immobile 1) è posto tra le coerenze: vano scale, cortile condominiale, altra U.I., via I. Porro e altra U.I..

L'alloggio gode di due arie, una sulla via Porro con esposizione verso Sud/Ovest, l'altro interno cortile con esposizione Nord/Est; la distribuzione interna è costituita da un locale ingresso, un tinello e cucinino, due camere, un ripostiglio, un servizio igienico e due balconi, con affaccio uno sulla via pubblica e l'altro lato cortile. Circa i materiali di finitura, gli impianti e le dotazioni dell'appartamento si riferisce sinteticamente quanto segue:

- la pavimentazione dei locali risulta realizzata con diverse tipologie di rivestimento: in graniglia nel tinello cucinino, parquet in laminato nella camera lato cortile, parquet nella camera lato via, nel servizio igienico il rivestimento a parete e pavimento risulta in piastrelle di ceramica di due colori diversi; le pareti del cucinino sono rivestite in piastrelle di ceramica bianca;
- il bagno risulta completo di sanitari in ceramica bianca: w.c., bidet, lavabo, vasca e attacchi per la lavatrice;
- le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati;
- le porte interne sono in legno verniciate con pannello centrale in vetro;
- gli infissi esterni sono in legno, vetro singolo e tapparelle;
- i balconi risultano rivestiti a pavimento con battuto di cemento e protetto da ringhiera in metallo;

I locali hanno un'altezza interna rilevata di circa m. 3,05.

Il riscaldamento è centralizzato, l'acqua calda ad uso sanitario è prodotta da una caldaia a gas installata nel balcone lato cortile, i radiatori sono presenti in tutte le stanze.

L'U.I. è provvista di impianto TV, impianto elettrico con tubazioni sottotraccia e citofono.

L'abitazione è da considerarsi poco rumorosa.

- \* Non sono state reperite le certificazioni relative agli impianti esistenti nell'U.I. oggetto di stima di cui alla Legge 05/03/1990 n. 46 e al successivo regolamento di attuazione (D.P.R. 06/12/1991 n. 447).

L'U.I. ha un livello di manutenzione buono. Le finiture ed i rivestimenti risultano di qualità economica.

Locali di pertinenza:

- una cantina ubicata al piano seminterrato, posta alle coerenze: corridoio condominiale, locale caldaia, altra cantina.

**L'immobile 2) box auto** posto al piano terreno, a livello del cortile, accessibile da cancello carraio elettrico in metallo che apre sulla via Porro a mezzo transito su area comune, l'ingresso al box auto in esame avviene attraverso un cancello a due battenti con apertura manuale.

Le dimensioni risultano circa m. 5,01x2,63 altezza interna circa m. 2,80 ed è pavimentato in battuto di cemento, risulta posto alle coerenze: area di manovra, altra autorimessa, muro perimetrale altra proprietà e altra autorimessa.

La planimetria catastale **è conforme** allo stato attuale dell'U.I.

➤ **Immobile 1)** la superficie commerciale calcolata dell'**abitazione** pignorata risulta di circa mq. 72,22 arrotondato a **mq. 72,00** comprensiva dei vani di pertinenza.

➤ **Immobile 2)** la superficie commerciale calcolata del **box auto** pignorato risulta di circa **mq. 14,50**.

La documentazione fotografica allegata illustra in maniera sufficiente le condizioni delle U.U.I.I. (*appendice fotografica*).

#### **4) Accertamenti Catastali**

Le unità immobiliari pignorate risultano così censite:

**Immobile n. 1** – Comune di Pinerolo (TO) catasto fabbricati foglio 50 particella 760, subalterno 32, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 84 mq, rendita Euro 485,47, indirizzo via Porro n°28 piano 2, intestato a XXXXXXX XXXX derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987:

- dati censuari derivanti da: variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 01/01/1992 Variazione Del Quadro Tariffario;

**Immobile n. 2** – Comune di Pinerolo (TO) catasto fabbricati foglio 50 particella 760, subalterno 16, categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse), classe 4, consistenza 14 mq., superficie catastale totale 15 mq., rendita Euro 91,83, indirizzo via Porro n°24 piano T, intestato a XXXXXXX XXXX derivante da impianto meccanografico del 30/06/1987:

- dati censuari derivanti da: VARIAZIONE del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;
- Variazione del 01/01/1992 Variazione Del Quadro Tariffario.

Si segnala che la documentazione reperita presso il Catasto Edilizio Urbano di Pinerolo - Torino - ha evidenziato che:



- la planimetria catastale, presentata il 23/12/1966 a firma del geom. -----, **NON risulta conforme all'U.I. pignorata.**

#### **5) Verifica documentazione ex art. 567 c.p.c.**

La Certificazione notarile sostitutiva risulta estesa all'intero ventennio ed all'atto di provenienza anteriore al ventennio dal pignoramento; attesta inoltre le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari; quanto alle risultanze delle visure catastali si rileva che la Certificazione indica erroneamente che la classe dell'immobile "sub. 32" è la "classe 4"; invece le risultanze catastali indicano che tale subalterno ricade in classe 2.

#### **6) Accertamenti su trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche e privilegi e ricostruzione dei passaggi di proprietà.**

Secondo la Certificazione Notarile in atti e le Ispezioni aggiornate eseguite dalla scrivente in data 10.11.2023 l'unità immobiliare pignorata risulta essere oggetto delle formalità di seguito elencate:

- 1. Pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pinerolo in data 11/11/2022 ai n.9541/7451** per atto di pignoramento rep. 23962 del 04/10/2022 notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Torino a favore di BPER Banca S.p.a., sede Modena (MO), codice fiscale 01153230360, contro XXXXXXXX XXXX, nata a Napoli (NA) il 15/09/1960, codice fiscale XXX XX XX XX XX X; da cancellare
- 2. Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pinerolo in data 08 marzo 2018 ai n.2003/225**, derivante da decreto ingiuntivo rep. 12693/2017 del 02/11/2017 per Euro 50.000,00 di cui per capitale Euro 50.000,00 a favore di Cassa Di Risparmio Di Saluzzo S.p.a. sede in Saluzzo (CN), codice fiscale 00243830049, contro XXXXXXXX XXXX, nata a Napoli (NA) il 15/09/1960, codice fiscale XXX XX XX XX XX X; da cancellare
- 3. Ipoteca volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pinerolo in data 20/07/2005** ai n. 6614/1193 rogito notaio OCCELLI Alberto Rep. 56887/29655 del 08/07/2005 a favore di Banca Intesa S.p.a sede in Milano (MI) codice fiscale 00799960158, contro XXXXXXXX XXXX, nata a Napoli (NA) il 15/09/1960, codice fiscale XXX XX XX XX XX X, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario. Importo ipoteca: Euro 110.670,00. Importo capitale: Euro 73.780,00; durata anni 15; debitore non datore di ipoteca il signor YYYYYY YYYnato a Piazza Armerina (EN) il

12/05/1956, codice fiscale: ZZLFPP56E12G580H; quanto alla durata del mutuo si evidenzia che, nella nota, essa è indicata in anni 15 (sezione "dati relativi all'ipoteca o al privilegio") mentre nel "quadro D" è indicato che "[...] la somma dovrà essere restituita nel termine massimo di anni 35 (trentacinque) mediante mensilità comprendenti capitale ed interessi [...]"; da cancellare.

### **Provenienza ventennale e atto ultraventennale**

Il compendio pignorato è pervenuto:

1. per la quota di 1/1 a favore della signora XXXXXXX XXXX nata a Napoli (NA) il 15/09/1960, codice fiscale: XXX XX XX XX X, giusto **atto di compravendita** a rogito notaio Alberto OCCELLI di Pinerolo ai nn. 56886/29654 di repertorio, trascritto il 20/07/2005 a Pinerolo ai nn. 6613/4519, contro i signori Luigi Battaglia nato a Torre Pellice (TO) il 26/01/1933, codice fiscale: BTTLGU33A26L277R e Armanda Zappella nata a Pinerolo (TO) il 15/06/1933, codice fiscale: ZPPRND33H55G674H (*allegato 8*);
2. provenienza in capo ai signori ----- e ----- acquistarono in parti uguali tra loro ed entrambi per l'intero da Ettore Paira nato a Luserna San Giovanni il 08/05/1940 in forza di **atto di compravendita ultraventennale** Notaio Ocellati Alberto in Pinerolo (TO) numero 5072 di repertorio trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pinerolo in data 20/12/1984 ai numeri 6777/5685.

### **7) Accertamenti sulla titolarità delle U.I. pignorate.**

Alla data della trascrizione del pignoramento il compendio immobiliare pignorato risulta per la quota dell'INTERO, in capo all'esecutata Sig. XXXXXXX XXXX nata a Napoli (NA) il 15/09/1960, codice fiscale: XXX XX XX XX XX X.

### **8) Accertamenti sull'occupazione dell'U.I. pignorata**

L'appartamento al momento del sopralluogo risultava essere occupato dal debitore sopra generalizzato e famiglia.

### **9) Regime patrimoniale del debitore**

Dall'atto di provenienza dei beni il debitore ha dichiarato di essere coniugata in regime di separazione dei beni.

### **10) Regime fiscale degli immobili pignorati**

Sulla base della documentazione che è stata possibile reperire si ritiene che gli immobili pignorati siano

pervenuti all'atto di acquisto a titolo personale.

Pertanto si presume che la vendita sia soggetta ad imposta di registro.

### **11) Applicabilità della certificazione energetica**

Non è stato riscontrato alcun attestato di prestazione energetica (A.P.E.) dell'U.I. pignorata, documento che dovrà essere predisposto in quanto la stessa non rientra in una delle categorie di immobili esclusi dalla produzione individuate dall'art. 3 comma terzo, lettera a, b, c, del decreto legislativo n° 192/2005 e successive modifiche.

### **12) Piano di vendita, "se possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti."**

In considerazione della tipologia e della consistenza delle U.I. pignorate, la sottoscritta perito stimatore riferisce che la vendita del bene dovrà essere attuata in **unico lotto**.

La determinazione del valore di mercato viene trattata nel paragrafo 17) "determinazione del valore attuale dell'Unità Immobiliare".

### **13) Verifichi le spese e i procedimenti giudiziari di cui al punto n. 9 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c.**

A seguito del questionario inviato a mezzo posta elettronica in data 18/10/2023 all'amministratore del condominio, sig. Adriano RIZZO, con studio in Pinerolo (To), è stata riferita la situazione contabile della proprietaria come segue:

- importo rate ordinarie e riscaldamento di €. 3.143,90;
- importo rate straordinarie €. 320,00;
- totale preventivo 2022/2023 €. 3.463,90;
- detratto acconto versato €. 1.000,00;
- saldo a conguaglio da versare €. 2.463,90.

Sono stati prodotti i consuntivi della gestione condominiale 2021/2022, il preventivo delle spese ordinarie 2022/2023, il preventivo riscaldamento 2022/2023, consuntivo riscaldamento gestione 2021/2022, riparto spese straordinarie ascensore 2022/2023 della scala n° 28 dove è situato l'appartamento in esame e regolamento di condominio con allegate le tabelle millesimali (*Allegati n°6*).

#### **a. Cause in corso**

Dalle verifiche in mio possesso non risulterebbero altri procedimenti giudiziari in corso relativi ai beni pignorati.

Si invita il futuro acquirente a verificare la situazione effettiva ed a considerare solo indicative tali informazioni.

#### **14) Vincoli**

Nell'atto di provenienza in capo al debitore non è citata l'esistenza di alcun vincolo riferito ai beni pignorati,

#### **15) Verifichi la regolarità edilizia e urbanistica dei beni ai sensi del n. 6 dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., fornendo, in caso di opere abusive, le informazioni di cui al n. 7**

La costruzione è da ascrivere agli anni sessanta, in forza delle licenze edilizie del 05/03/1962 e del 07/05/1962 e di abitabilità del fabbricato dalla data del 03/02/1964.

Dalle indagini e dalla documentazione acquisita dalla scrivente presso l'Archivio Edilizio del Comune di Pinerolo è stato possibile visionare le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione all'abitazione del fabbricato residenziale, suddiviso in due Lotti A e B, dalla data del 03/02/1964 *(allegato n° 9);*
- Concessione Edilizia fabbricato residenziale n° 74/62 del 05/03/1962 *(allegato n°10);*
- Concessione Edilizia basso fabbricato ad uso autorimesse n° 411/1963 del 10/09/1963 *(allegato n° 11);*
- Stralcio Progetto allegato alla licenza edilizia n. 74/62 *(allegato n°12);*

Successivamente è stata reperita la pratica edilizia presentata dagli affittuari AZZOLINA Filippo e XXXXXXX XXXXXe per accettazione dell'allora proprietario Luigi BATTAGLIA, di seguito specificata:

- Comunicazione, ai sensi della Legge 47/85 art. 26 datata 01/07/1991, degli affittuari, AZZOLINA Filippo e SICA Annamaria, al Sindaco del Comune di Pinerolo per modifica opere interne, relazione del professionista ed elaborato grafico in pianta dell'appartamento in esame posto al piano secondo *(allegato n°13);*

Si riporta stralcio dell'elaborato grafico in pianta dell'appartamento al piano secondo allegato alla pratica edilizia art. 26 datata 01/07/1991 conforme allo stato di fatto dell'appartamento in esame:

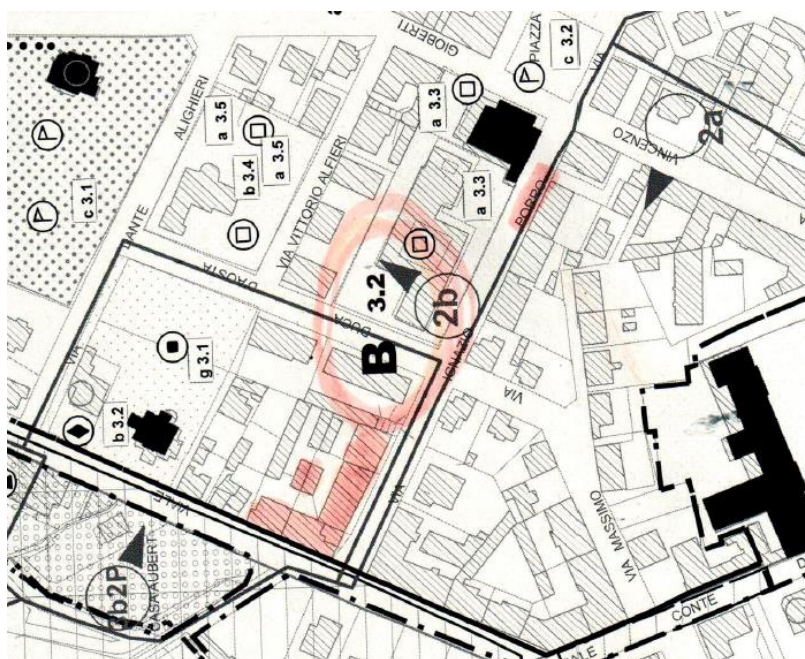


adempimento amministrativo richiesto dagli uffici competenti e non specificato nella presente relazione.

Si fa presente che tutti gli importi sopra riportati sono indicativi, non essendo gli stessi preventivabili in maniera assoluta.

## SITUAZIONE URBANISTICA

Destinazione Urbanistica: area normativa B3.2 = aree Residenziali.



area normativa B3.2

### 16) Determinazione del valore attuale delle Unità Immobiliari

Considerata l'ubicazione delle Unità Immobiliari in esame, la consistenza e condizione manutentiva, lo stato di conservazione, lo stato di occupazione, le dotazioni degli impianti (per quanto è stato possibile prenderne visione) e tenuto altresì conto dei valori praticati in zona per immobili simili, il valore adottato per la determinazione del valore di mercato considera la superficie commerciale delle unità immobiliari comprensiva di pertinenze.

Per la ricerca del più probabile valore delle U.U.I.I., oltre alle indagini di mercato, si è voluto fare riferimento alle quotazioni pubblicate da autorevoli riviste e fonti ufficiali come l'Osservatorio Immobiliare e Agenzia del Territorio Osservatorio Nazionale degli immobili siti nel comune di Pinerolo (Torino), riferite al più recente dato disponibile.

**IMMOBILE 1):** la quotazione media indicativa di zona, zona collinare S. comm. Antica di Susa, strada del Coletto, per le abitazioni di tipo civili, stato conservativo normale, risulta essere pari a circa €. 1.000,00 al metro quadrato.

Sicché il valore di stima sulla base di tali quotazioni ammonterebbe a:

mq. 72,00 x €. 1.000,00= €. 72.000,00.

Tale valore deve essere adeguato all'età, qualità e stato dell'immobile, all'ubicazione dell'appartamento, pertanto la scrivente ritiene di applicare un coefficiente correttivo in riduzione del 15% ottenendo un valore di stima finale pari ad € 61.200,00.

A tale importo va dedotto il costo stimato per l'adeguamento sopra descritto quantificato in €. 450,00:

€. 61.200,00 - €. 450,00 = €. 60.750,00 arrotondato per difetto ad **€. 60.700,00**

(€. sessantamilasettecento/00).

**IMMOBILE 2):** la quotazione media indicativa di zona per i box auto singoli varia da un minimo di €.

790,00 ad un massimo di €. 1.152,00, considerate le dimensioni e la posizione dell'autorimessa, si ritiene di valutare l'U.I. a corpo per un importo di **€. 13.000,00.**

- **L'importo complessivo del LOTTO UNICO risulta di €. 73.700,00**

(€. settantatremilasettecento/00).

### 17) Vincoli limiti edilizia convenzionata o agevolata

L'unità immobiliare in esame non rientra nei casi previsti dall'art. 1 commi 376, 377 e 378 della Legge 178/2020.

### 18) Adeguamenti e correzioni della stima.

In considerazione di quanto sopra esposto in merito alle difformità e dello status dell'immobile in esame, la scrivente riporta di seguito una tabella riepilogativa:

U.I.	Tipologia U.I.	mq.	Valore €/mq	A corpo	deprezzamento	Spese tecniche sanzioni	Valore di mercato del cespite	Arrotondamenti
1	appartamento	72	€ 1.000,00		15%	- € 450,00	€. 60.750,00	€. 60.700,00
2	Box auto singolo	38		13.000,00				€. 13.000,00
<b>TOTALE STIMATO LOTTO UNICO IN PINEROLO VIA PORRO N°28</b>								<b>€. 73.700,00</b>

Quanto esposto ad evasione del mandato conferito.

\*\*\*

Torino, 22 novembre 2023

Il perito stimatore  
Architetto Susanna CIVIDINI